

Kommentar zu: Urteil: 1C_556/2020 vom 25. November 2021, zur Publikation vorgesehen
Sachgebiet: Ökologisches Gleichgewicht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. öffentlich-rechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

De | Fr | It |

Belastete Standorte: Öffentlich-rechtliches Schattenboxen

Autor / Autorin

Christoph Zaugg, Markus Vischer
walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner
PETER&KIM
ATTORNEYS AT LAW

In seinem Urteil 1C_556/2020 vom 25. November 2021 hiess das Bundesgericht die eingereichte Beschwerde gut und bestätigte damit, dass das fragliche Grundstück im Kataster der belasteten Standorte einzutragen war. Dieser öffentlich-rechtliche Entscheid ist auch für die dazugehörige vertragsrechtliche Streitigkeit wichtig, da der Verkäufer der Käuferin im Kaufvertrag über dieses Grundstück zusicherte, dass das Grundstück nicht im Kataster der belasteten Standorte aufzuführen ist. Daraus ergeben sich Hinweise, wie die Risikoallokation über belastete Standorte in einem Vertrag formuliert werden sollten.

Sachverhalt

[1] Am 19. April 2016 kaufte die A. AG vom Kanton Solothurn das Grundstück Nr. 3940, Grundbuch Biberist. Der entsprechende Kaufvertrag enthielt folgende Bestimmung in Ziff. 5.4, Abs. 3:

> «*Die Verkaufspartei sichert zu, dass die Liegenschaft nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt ist und kein Eintrag im Verdachtsflächenkataster besteht. Weiter sichert die Verkaufspartei zu, dass ihr keine Belastungen an Boden und Gebäuden bekannt sind, mit Ausnahme der im Bodenuntersuchungsbericht der SolGeo vom 21. Mai 2015 erwähnten schwachen Bodenbelastungen. Falls wider Erwarten dennoch weitere Bodenbelastungen im Sinne der Altlastenverordnung (AltlV) oder der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) aufgefunden werden, so verpflichtet sich die Verkaufspartei, für sämtliche Sanierungskosten (namentlich Kosten für die fachgerechte Entsorgung, Transport, Untersuchung etc.) aufzukommen, die notwendig sind, um einen Registereintrag zu verhindern.*»

[2] Nachdem der Aushub auf diesem Grundstück begann, meldete die A. AG dem Kanton Solothurn, dass sich schadstoffbelastetes Material im Untergrund befand. Die A. AG war der Ansicht, ein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) war notwendig, wenn dieses Material dort blieb. Das kantonale Amt für Umwelt teilte der A. AG mit, dass es keinen Bedarf sah, das Grundstück in das KbS einzutragen. Der Kanton Solothurn (kantonales Hochbauamt) erklärte der A. AG, dass der Kanton nicht vertraglich verpflichtet war, Kosten zu

übernehmen, da das Grundstück nicht im KbS eingetragen war (Sachverhalt Teil A).

[3] Daraufhin ersuchte die A. AG das kantonale Bau- und Justizdepartement (BJD) um Erlass einer Feststellungsverfügung mit folgenden Rechtsbegehren: «*Es sei festzustellen, dass die im Rahmen der Bauarbeiten auf GB Biberist Nr. 3940 aufgefundenen Belastungen im Untergrund [...] als belasteter Standort bzw. als mehrere belastete Standorte im Sinne von Art. 2 AltlV zu qualifizieren sind, die gemäss Art. 5 Abs. 3 AltlV im Kataster der belasteten Standorte einzutragen sind.*» Das BJD wies diese Begehren ab und stellte im Gegenzug fest, dass sich auf dem Grundstück «*weder vor noch nach der Realisierung des Bauvorhabens der A. AG ein belasteter Standort im Sinne von Art. 32c USG (SR 814.01) und Art. 2 Abs. 1 der Verordnung vom 26. August 1998 über die Sanierung von belasteten Standorten (AltlV; SR 814.680) befinde bzw. befunden habe*». Das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn wies die entsprechende Beschwerde der A. AG ab, worauf die A. AG Beschwerde beim Bundesgericht erhob (Sachverhalt Teile A bis C).

Erwägungen

[4] Strittig sei, ob das Grundstück als belasteter Standort gemäss Art. 32*c* USG und Art. 2 Abs. 1 AltlV gälte. Zu unterscheiden seien (umweltbelastende) Ablagerungen (Art. 30*e* USG und Art. 2 Abs. 1 lit. a AltlV) einerseits und (umweltverträgliche) Verwertungen (Art. *30d* USG und Art. 19 Abs. 1 und 2 VVEA) andererseits. Während Ablagerungsstandorte als belastete Standorte i.S.v. Art. 2 AltlV seien, würden umweltverträgliche Verwertungen nicht als belastete Standorte qualifizieren (E. 2).

[5] Bei den Aushubarbeiten der A. AG auf dem Grundstück seien künstliche Auffüllungen, insbesondere bestehend aus Bauschutt, entdeckt worden. Während der grösste Teil dieser Auffüllungen zum Zeitpunkt des Urteils entsorgt gewesen wären, hätte sich ein anderer Teil weiterhin im Untergrund befunden (E. 3).

[6] Das Bundesgericht geht näher auf seine Rechtsprechung bzgl. Auffüllungen ein, bei welchen der Zweck der Ablagerung (nicht der Verwertung) im Vordergrund stünden. So sei z.B. die Aufschüttung eines Teichs mit möglichst unverschmutztem Material zum Zwecke der Stabilisierung in den KbS einzutragen, da sich das für die Auffüllung verwendete Material zufällig daraus ergeben habe, was an dafür brauchbarem Abfall anfiele. Der Wortlaut von Art. 2 Abs. 1 lit. a AltlV nehme nur Ablagerungsstandorte von einem Eintrag im KbS aus, an die *ausschliesslich unverschmutztes* Aushub-, Ausbruch- und Abraummaterial gelangt sei. Ob bei einer Auffüllung ein Eintrag im KbS erfolgen müsse, hänge davon ab, ob die Verwendung des fraglichen Materials aus heutiger Sicht zulässig wäre. Zulässig seien Auffüllungen mit unverschmutztem Material (Art. 19 Abs. 1 und Anhang 3 Ziff. 1 VVEA) und schwach verschmutztem Material (Art. 19 Abs. 2 und Anhang 3 Ziff. 2 VVEA). Stärker verschmutztes Material (Art. 19 Abs. 3 VVEA) unterliege hingegen einem Verwertungsverbot. Bestünden also bei einer Ablagerungen Anhaltspunkte für stärker verschmutztes Material, handle es sich um einen Ablagerungsstandort i.S.v. Art. 2 Abs. 1 lit. a AltlV (E. 4.1 bis 4.5).

[7] Die Vorinstanz sei davon ausgegangen, dass es sich hier um einen Bagatellfall handle, welcher nicht in den KbS einzutragen sei. Das Bundesgericht wiederholt, dass nach Art. 2 Abs. 1 lit. a AltlV nur Ablagerungsstandorte ausgenommen seien, auf welche *ausschliesslich unverschmutztes* Aushub-, Ausbruch- oder Abraummaterial gelangt sei. Grössere Auffüllungen mit mehr als schwach verschmutztem Material oder auch kleine Auffüllungen mit stark belastetem Material würden keine solchen Bagatellfälle darstellen (E. 5.1 bis 5.4).

[8] In der Folge würdigt das Bundesgericht die eingereichten Beweise (insbesondere Berichte der Geotest AG) zu verschmutztem Material auf verschiedenen Teilen des Grundstücks (E. 6 bis 9). Im Ergebnis sei nur schon aufgrund des Verschmutzungsgrads des Aushubmaterials im Teil der Auffüllung Süd vor der Realisierung des Bauvorhabens ein Ablagerungsstandort gegeben. Damit wäre vor der Realisierung des Bauvorhabens ein Eintrag im KbS erforderlich gewesen. Im Teil der Auffüllung Fussballplatz habe die Vorinstanz ergänzende Abklärungen und eine Neubeurteilung vorzunehmen. Insbesondere hinsichtlich dieser Teile habe die Vorinstanz die erlassene Feststellungsverfügung anzupassen (E. 10).

[9] Die Beschwerde sei gutzuheissen, das angefochtene Urteil sei aufzuheben und die Angelegenheit sei an die Vorinstanz zur Neubeurteilung zurückzuweisen (E. 11).

Kurzkommentar

[10] Ausgangspunkt der vom Bundesgericht beurteilten Streitigkeit war ein Kaufvertrag zwischen der A. AG als Käuferin und dem Kanton Solothurn als Verkäufer über ein Grundstück. Dieser Vertrag enthielt in seiner Ziff. 5.4 Abs. 3 eine Klausel zur Absicherung der Käuferin in Bezug auf bestimmte, im Zusammenhang mit dem Grundstück möglicherweise bestehende umweltrechtliche Risiken.

[11] Damit ging dieser Vertrag weiter als viele Grundstückkaufverträge, in welchen jede Haftung für bestimmte Eigenschaften des Grundstückes mittels einer sogenannten Freizeichnungsklausel routinemässig wegbedungen wird. Das zwingt das Bundesgericht in vielen, aus Gerechtigkeitssicht jeweils unbilligen Fällen zu einigen juristischen Kunstgriffen, um die Freizeichnungsklausel auszuhebeln und den Käufer trotzdem zu schützen.[1]

[12] Soll der Grundstückkaufvertrag wie hier (ausnahmsweise) eine Absicherungsklausel für die Käuferin in Bezug auf Umweltrisiken enthalten, müssen die Parteien bei der Formulierung der Klausel die unterliegende öffentlich-rechtliche Rechtslage in Bezug auf solche Umweltrisiken genauestens im Auge haben. Das bedingt nicht zuletzt den Gebrauch von intelligent gewählten Begriffen. Das ist den Parteien im vorliegenden Fall mit Ziff. 5.4 Abs. 3 des Kaufvertrags nur bedingt gelungen:

- Satz 1 enthält eine Zusicherung des Verkäufers, welche eng auf Einträge im KbS und Verdachtsflächenkataster abstellt.
- Satz 2 beinhaltet eine Zusicherung des Verkäufers unter Verwendung des weiten Begriffs der Belastungen an Boden und Gebäuden, allerdings qualifiziert durch Kenntnis des Verkäufers.
- Satz 3 enthält im Unterschied zu den Sätzen 1 und 2 eine explizite Rechtsfolge, nämlich die Verpflichtung des Verkäufers, für die Sanierungskosten aufzukommen, allerdings nicht für bestehende Einträge gemäss Satz 1 und nicht für alle Belastungen an Boden und Gebäuden gemäss Satz 2, sondern enger nur für Bodenbelastungen im Sinne der Altlastenverordnung (AltlV) oder der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) und nur soweit, als diese notwendig sind, um einen Registereintrag zu verhindern.

[13] Dem Leser des hier kommentierten bundesgerichtlichen Urteils bleibt verborgen, warum die A. AG nicht aufgrund der Ziff. 5.4 Abs. 3 des Grundstückkaufvertrags zivilrechtlich direkt gegen den Kanton Solothurn vorging, sondern die indirekte Route des öffentlich-rechtlichen Streits über die Eintragung des gekauften Grundstücks im Kataster der belasteten Standorte wählte. Es scheint, dass das kantonale Bau- und Justizdepartement (BJD) dieses Vorgehen vorgeschlagen hatte (Sacherhalt Teil A), was angesichts von Satz 1 und Satz 3 von Ziff. 5.4 Abs. 3 des Kaufvertrags bis zu einem gewissen Grad Sinn macht.

[14] Jedenfalls geriet die A. AG nach dem sie wohl überraschenden bzw. sie angesichts der Person des Verkäufers vielleicht auch nicht überraschenden ablehnenden Entscheid des BJD in Zugzwang. Es entstand deshalb in der Folge eine Art Schattenboxen zwischen den Parteien, bei dem es vordergründig um öffentlich-rechtliche Fragen, hintergründig aber um die zivilrechtliche Haftung des Verkäufers des fraglichen Grundstücks ging.

[15] Der Käufer, der umweltrechtliche Risiken vertraglich dem Verkäufer zuteilen möchte, ist bei der Vertragsredaktion gut beraten, die Formulierung auf die öffentlich-rechtliche Rechtslage abzustimmen. Deswegen machen für den Käufer regelmässig weite Begriffe (vgl. Satz 2 von Ziff. 5.4 Abs. 3 des Kaufvertrags: «Belastungen an Boden und Gebäuden») oder etwas untechnische Begriffe («umweltgefährdenden Stoffen und/oder belasteten Standorten»[2]) mehr Sinn als enge oder technische Begriffe (vgl. Satz 3 von Ziff. 5.4 Abs. 3 des Kaufvertrags: «Bodenbelastungen im Sinne der Altlastenverordnung (AltlV) oder der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo)». Denn die Verwendung von zu technischen Begriffen kann, wie hier gezeigt, zu einem Schattenboxen der Vertragsparteien in öffentlich-rechtlichen Verfahren führen.

M.A. HSG in Law and Economics, CHRISTOPH ZAUGG, LL.M., Rechtsanwalt, Walder Wyss AG.

Dr. iur. MARKUS VISCHER, LL.M., Rechtsanwalt, Walder Wyss AG.

[1] Dazu z.B. MARKUS VISCHER, Freizeichnungsklauseln in Grundstückkaufverträgen – Gegenstand einer AGB-Kontrolle oder der Selbstverantwortung?, SJZ 2012, 177 ff.; s.a. MARKUS VISCHER/LUKAS HÄNNI, Lehren aus der M&A-Praxis für den Immobilienkauf, AJP 2012, 613, 622 ff.; MARKUS VISCHER/LUCAS HÄNNI, M&A-Standard auch für den Immobilienkauf: ein Mustervertrag, AJP 2015, 624, 635 ff.

[2] ERICH RÜEGG, 4.–6. Zusicherung und Freizeichnung, in: Jürg Schmid (Hrsg.), Der Grundstückkauf/La vente immobilière, Beiträge der Weiterbildungsseminare der Stiftung Schweizerisches Notariat vom 20. Januar 2009 in Zürich und Lausanne, Zürich 2010, 198–215, 212.

Zitiervorschlag: Christoph Zaugg / Markus Vischer, Belastete Standorte: Öffentlich-rechtliches Schattenboxen, in: dRSK, publiziert am 2. Juni 2022

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw



Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern

T +41 31 380 57 77 info@weblaw.ch

weblaw.ch